5-222

M E M O R I A

PER

D. GIOSEPPE VIGNOLA.

Finalmente confessa D. Giulio Buono di non esser nullo, frodolento, collusivo, ed inefficace l'istrumento de' 25. Aprile 1788., col quale il Monistero di S.Luigi di Palazzo censuò il conteso magazzino a D.Gioseppe Vignola. L'ha egli per valido, ed efficace. Oppone però, come l'Egida di Minerva, la prelazione. Con una voca da Stentore grida alle leggi dell'ammortizzazione, ed alla Prammatica ultima abolitiva del dritto del congruo, che il soccorrano.

Vediamo, se questi deboli ripari, antichi per altro, ma riattati, bastino a garantirlo.

Il presidio delle leggi di ammortizzazione, è infelice. Ed ecco per quanta ragione il dimostro.

E primieramente la controversia di cui si tratta versa su di un fondo *urbano*, e la legge dell'ammortizzazione parla de' fondi *rustici*. Così fu dichiarato in un Dispaccio de' 9. Aprile 1777. Le parole sono: *Su l'istanza di Andreo Sparano di Evoli, Ajutante Maniscalco della razza di Persano contro li Frati Minori Conventuali di quella Città, col quale dimanda esser montenuto nell' affitto, che avea tenuto da circa quaranta anni; essendo tal protezione mal fondata, mentre quel Convento si è servito della facoltà, che avea, e non gli è stata vietata, con censuare quella casa a D. Antonio Novelli, e non venendo compresi nella Regal Determinazione degli affitti ad longum tempus* li predj urbani, *ma solo* li rustici . . . . , *non ho perciò luogo lo pretensione dello Sparono.*

2. Nell' ippotesi, che la legge parlasse de' predj *urbani*, in essa si figuran due casi o che l' affitti cominciassero dal decennio, e conceda al fittuario l' *allodialità*, o da un triennio, rinnovato per più triennj, e da allora la *prelazione*, purchè il colono, o, nell' ippotesi figurata, l' inquilino, abbiano migliorato il fondo, cambiandone la superficie.

Non basta dunque, ad ottener la *prelazione*, il semplice discorrimento del tempo. Evvi bisogno delle migliorazioni del fondo, e tali, che ne cambieno la superficie. Quali sono le migliorazioni, che ha fatte D. Giulio Buono nel magazzino a lui dato in affitto? Di quali migliorazioni era suscettibile un magazzino? Quale egli era in tempo dell' affitto, tale si trova oggi giorno colle stesse mura, porte, e finestre; se non che D. Giulio Buono di soppiatto, ha fatta qualche apertura in deteriorazione dello stabile, di cui ha indebolite le mura.

3. Si tratta di affitto di casa in Napoli. Per la legge del bando, non può il padrone espellere l' inquilino, se non per l' uso proprio, o per l' abuso del fondo locato. Al Monastero non competeva l' uso proprio. Buono non avea abusato della cosa locata. Non potea dunque il Monistero espellerlo. Ha dunque Buono continuato nell' affitto colla polizza del 1760., mercè della quale se li affittò il magazzino per un solo anno, e quindi ha continuato, per tacita riconduzione. Sarebbe bella, se la *prelazione* nascente dalle leggi dell' Ammortizzazione potesse correre per l' affitti annuali delle case di Napoli, dalli quali non possono l' inquilini, per effetto del bando, essere espulsi. Le case de' luoghi Pii di questa Città, non sarebbero più loro.

4. Il Munistero di S. Luigi non ha, togliendo con frode l' affitto a D. Giulio Buono, ad altri affittato. Ha censuato, ed ha censuato coll' *expedit* della G. C., e coll' assenso della Real Camera. Che li padroni delle case di Napoli sien privati, sien luoghi Pii possano o vendere o censuare i loro fondi, malgrado il danno dell' inquilini, non ci è chi il contradica. La legge del bando, è figlia dell' economia, necessaria per avventura in una Città così popolata; ma non ancora si è osato di sostenere, che il bando intercetti

il do-

il dominio, e 'l sacro dritto della proprietà. Ciascun padrone può, senzacchè il banno glie 'l disdica, far libero uso delle sue case vendendole, o censuandole.

Ecco per quanti argomenti dimostrato, che a D. Giulio Buono, per effetto delle leggi dell'Ammortizzazione non possa spettare *prelazione*, ed ecco giustificati nel medesimo tempo il decreto diffinitivo della G. C., e la sentenza del S. C.

TAnto meno può pretendere prelazione in forza del preteso condominio, giusta la Prammatica abolitiva della Costituzione *Sancimus*, e della consuetudine *si quis emit*.

Primieramente nego il condominio. In secondo luogo il suppongo. In fine provo, che nè nell'uno, nè nell'altro caso abbia luogo la *prelazione*.

Quali sono le scritture di grazia, dimostranti il condominio? Niuna se n'è presentata negli atti. Ultimamente si è esibito un istromento della compra d'un appartamento, che chiama per confine il magazzino, e quell'appartamento è di diretto dominio del Monistero di S. Luigi, cui si paga il canone in annui docati 24., come l'istromento istesso il dice. Questa scrittura potrà dimostrare, che Buono sia confinante, ma non già condomino. Condomino, o socio nella medesima cosa, secondo il sentimento di Baldo, si dice colui, *qui rei domini particeps est* (1). Il Rondella rispondendo al quesito: *Sed qui sunt isti socii?* Insegna: *Responde iidem sunt, qui & consertes rerum*. E soggiugne, rapportando la dottrina del Gomesio: *Hinc sequitur recte sensisse Ant. Gom. in l. 70. Tau. n. 27. tandiu esse locum retractui inter socios, quandiu retraens est socius venditoris in re comuni pro indiviso; secus tamen si prædicta res esset inter eos divisa, ut quilibet eorum suam partem divisam, & distinctam de per se cognosceret ex leg. magis put. §. finali ff. de reb. cor.* (2). Si

(1) *In l. dudum ff. de contract. emp.*

(2) *De jur. protim. pag. 93. n. 6. Vide etiam Napod. & Maran de multiplici alienat. prohib. n. 120.*

Si aggiunga per fatto, che il magazzino dal Monistero è stato sempre divisamente per tutt' i rapporti posseduto dall' abitazione di Buono, colla quale solamente confina. Il magazzino non ha porta, non ha grada, non ha finestra, ne altra menoma parte comune. E se si supponga comune il muro divisorio, non seguirà certamente, che il Monistero sia condomino della casa, e 'l Buono condomino del magazzino. Saranno solamente vicini. Volendosi supporre il contrario tutti i padroni delle case di Napoli, che l'una attacca coll' altra, non si direbbero vicini, ma condomini. Chi si è ancora sognato di ciò sostenere? Le Consuetudini nostre, che parlano del congruo delle case, fingono, che taluno possegga il quarto inferiore, altri il superiore, un terzo i bassi. Tra costoro non riconoscono menomamente il preteso condominio, ma soltanto la prossimità. E perchè? Perchè quantunque li diversi appartamenti, componghino una sola casa; sono però da diversi padroni divisamente posseduti; e perciò si anno tra loro come vicini, ma non come condomini.

Così Brilla sulle Consuetudini: *Si uno latere, si quis habet, si domus cap.V. pag.168.: Item præferri eum, qui possidet indivisim, si pars alterius compossessoris vendatur, si vero aliter possideatur domus, divisa, nempe inter plures, ad retractum admitti prius possidentem membrum inferius, si vendatur superius, & e contra, si vendatur inferius admitti possessorem membri superioris sancitur.*

Manca dunque il preteso condominio. Ma si supponga. In questo caso Buono non avrà miglior ragione; ed eccone la dimostrazione.

Il congruo, o la prelazione, che vogliam dire, per i Regnicoli nasceva dalla Costituzione *Sancimus* di Federico; per i Napoletani dalla Consuetudine: *Si quis emit*.

Tra queste due leggi molte sono le differenze, e rispetto a' contratti, e rispetto al tempo. Rispetto a'contratti siccome la Costituzione parlava dalle compre e vendite, dell' enfiteusi, delle locazioni a lungo tempo; così la Consuedine si restringea tra' soli cancelli della compra, e vendita, escluso ogni altro contratto. Rispetto al tempo la Costitu-

ſtituzione ſtabiliva lo ſpazio di 30. giorni tra gli preſenti, e di quattro meſi tra l'aſſenti, notificati giuridicamente. Non notificati per lo ſpazio di anni diece. La Conſuetudine all' incontro dava il tempo dell' anno *a die ſcientiæ*, notificati, o non notificati i vicini.

Or D. Giulio Buono, ſupponendo tuttavia in vigore la Conſuetudine, viene escluſo dalla ſua dimanda, e per ragion del contratto, e per ragion del tempo. Viene eſcluſo per ragion del contratto, perchè non ſi tratta di compra e vendita, ma di enfiteuſi. E che l'enfiteuſi ſia diverſiſſimo dalla compra e vendita, e da ogni altro contratto, può ignorarlo ſolamente colui, cui ſia ignota la Coſtituzione dell' Imperador Zenone. Viene eſcluſo per ragion del tempo, perchè era già ſcorſo l'anno quando egli chieſe la prelazione. Dopo aver trapazzato D. Gioſeppe Vignola, e 'l Moniſtero, coll' ideale fantoma della nullità, frode, colluſione, ed inefficacia dell'iſtrumento della cenſuazione, vedendo la ſua cauſa diſperata, ſi appigliò alla prelazione. Ma quando? Quando non era più tempo, quando l'anno era traſcorſo.

Ma ſi dice, che nell'ultima Prammatica, abolitiva della Coſtituzione, e della Conſuetudine ſieſi nel ſolo caſo del condominio riſerbata la prelazione. Queſto infelice aſilo di D. Giulio Buono, ſi riſponde, potrebbe aver luogo, quando ſi voleſſe ſupporre, che la Prammatica lungi dall' abolire, aveſſe ampliata la Conſuetudine. La Prammatica ha riſerbata la prelazione a' condomini, ma in quali contratti? Nelle compre e vendite in Napoli, giuſta la Conſuetudine; nelle compre e vendite, nell' enfiteuſi, e nelle locazioni a lungo tempo, giuſta la Coſtituzione. E tra quanto tempo? Tra trenta giorni, notificati i condomini preſenti, e tre meſi gli aſſenti, e dieci anni non notificati, a tenore della Coſtituzione. Tra un anno *a die ſcientiæ*, notificato, o non notificato il condomino, a tenore della Conſuetudine.

Egualmente meriterebbe d'eſſer deriſo, e ſchernito, chi voleſſe ſoſtenere, che la Prammatica nel Regno riſerbaſſe al condomino il retratto, o la prelazione, non ſolo ne' contrat-

tratti di compre, di locazioni, e di enfiteusi, ma in tutti l'altri contratti, e l'azione non durasse per un mese, o quattro notificati gli condomini assenti, o presenti, e dieci anni non notificati; che chi volesse sostenere, che nella Città nostra non su' soli contratti di compra e vendita, ma negli altri contratti ancora avesse luogo la prelazione, e non nel giro di un anno, ma anche questo elasso. Così la Prammatica in vece di abolire, come ha fatto, la prelazione, che ha dichiarata contraria al bene dello Stato, ed attentante a' sacri dritti della proprietà, l'avrebbe anzi estesa, ed ampliata. Consideri chi può un assurdo maggiore di questo, ed un errore più madornale.

Non ha dunque luogo, per qualunque verso considerata, la prelazione, a cui, come ad una sacra ancora, si è appoggiata D. Giulio Buono, e gli decreti della Vicaria, e del S.C. son livellati su' dettami del più chiaro dritto.

Solamente debbo soggiungere, che conoscendo il Magistrato d'essersi con soverchio trasporto D.Giulio Buono fatto gioco di D.Giosеppe Vignola, che ha creduto di sopraffare, avendo promosso, e sostenuto un litigio apertamente ingiusto, e cavilloso; fuori ogni indulgenza, deve, come temerario liticante, esser condannato alle sue spese.

Di Casa 17. del 1792.